



補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

株式会社 新日

補償ミニコミ



本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号

TEL: 052-331-5356 FAX: 052-331-4010

支店 / 岐阜、三重、豊田、東三河、西三河、稲沢、一宮、関東、東北、福島

営業所 / 静岡、関西、伊勢、仙台、石巻

URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail: shinnichi@shinnichi.co.jp

編集者

内田 貢朗

ISO9001:2008

熊本地震

平成28年4月14日21時26分にM6.5、震度にして7の地震(予震)発生。その後翌々日4月16日の深夜1時25分にはM7.3、震度にして7の地震(本震)が発生しました。日本ではこれまでに経験したことのないタイプの地震であり、2度に及ぶ大きな揺れが基で震源地にあたる益城町では大多数の家屋が倒壊し、また熊本市のシンボルでもある熊本城では城の石垣や屋根などが無残な姿をさらすこととなりました。

東日本大震災から5年が経過したものの、福島県内各市町村を筆頭に、その復興はまだまだ進んでいないとのニュースが流れたばかりの出来事です。わが国が地震大国であつて震災に対しては常に備える必要があるとか、震災被害からは逃れる事が出来ない宿命にあると言われてますが、実際のこうした地震災害に対してはとも他人事とは思えません。特に私が住む愛知県を

はじめ中部地方では30年以内に80%以上の確率での大地震が予測されており、明日には中部の番の大きな不安を抱かずにはおれません。弊社職員にあつても熊本県の益城町出身者で両親が被災し家屋が倒壊した者、あるいは自宅が大分県由布市にあり建物に亀裂等の被害を受けた者等もあり大変心配しているところですが、4月末の現時点、中部の我々がお手伝いできる事は少ないようですが、被災状況が明確となり、また震災からの復興に對して被災地からの要請が、発生して来た時点には、是非とも何らかのお手伝いが出来ればと思つてい

今回の震災にて被災された方々には心からお見舞い申し上げます。 (M・A)

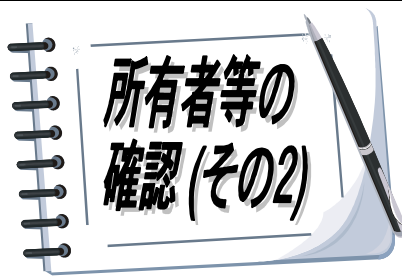
平成27年度に福島県の大熊町において、中間貯蔵施設整備事業の用地取得に伴う移転補償のための物件調査に従事しました。天候に恵まれ調査は順調に進められました。調査場所が帰還困難区域に指定されているため作業環境は良いとは言えないものでした。放射線に汚染された物質(塵や土)を直接体や衣服に付着させないための防塵服(タイベックス)、靴カバーやゴム手袋等を着用するため気温がそれほど高くない時期であつても汗で蒸れたり、与えられた時間有効に使うために昼食抜きでの作業、電気や水道が止められているのでトイレも使えません。また被爆線量が一定数値を超えると、その日の作業は終了となるため、昼過ぎには、現場を離れることとなります。このため、実際の現地滞在時間は、4時間程度が限界となります。1日当たり50マイクロナンシメートルが目安となりますが、建物の外での作業、附帯工作物や立木調査を担当したスタッフでは1日当たりの線量が約50マイクロナンシメートルを超えることもあり、1日4時間ほどの作業で20マイクロナンシ前後の値でしたが、建物内部の作業環境も決して楽なわけではありませ

中間貯蔵施設整備事業の物件調査に従事して

ん。電気がきていないので照明がありません。したがって懐中電灯を持って部屋の中を照らしながらの調査となります。室内を照らしながら計測しておいて、今度は手元を照らしてメモを取るといふ作業の繰り返しとなるため、効率は極端に悪くなります。また、震災の影響で天井が崩れ落ちてくる部屋があり足元に注意を払いながらの調査や、機械装置等の位置が大きくずれたり、配管が断裂していたりして震災前の状況を把握することが困難な状況であつたりと作業環境が悪い中で限られた時間内で終わらせなければならぬという制約は、思つた以上にストレスが溜まりました。

今回は、既存の建物図面を事前に提供して頂けたので、大いに助かりましたが、これで、天気は悪かつたら外部調査の作業効率も低下するため、現場調査の作業工程はかなり余裕を持っておかないと、調査を終えることができないのではないかと考えられます。また、作業員に万が一の事態が起きた場合の安全対策として2人一組で調査する体制を取つたため通常の調査員の倍の要員が必要となりました。

所有者等の確認(その2)



前回(第103号)にて建物等の所有者確認を述べました。今回は、借家人(借間人)について、一般的な確認方法を記述したいと思います。

調査に行く、土地の所有者および建物所有者(以下、建物所有者等)の確認をしたらうで、建物所有者から、借家人(借間人) (以下、借家人等)の情報があつた場合、借家人等の世帯の把握を行います。賃貸借契約等があれば、提供してもらい、聞き取りと併せて確認していきま

次に各世帯の調査。世帯主、入居期間(入居日)、賃料(家賃)、敷金礼金等、世帯人数(氏名、年齢)の確認を行います。建物所有者等の情報だけでは、賃貸借契約書と調査時点で契約内容、世帯人数が違う事が多々あります。よつて、確認作業は建物等所有者と借家人の双方に確認する必要があります。家賃は、年月の経過によつて変更される場合があり、賃貸借契約書の書換えもない場合は、変更の書類を提供してもらつて良いのですが、何もない(口約束と思われる)場合は、建物等所有者と借家人の双方に聞き取る必要があります。

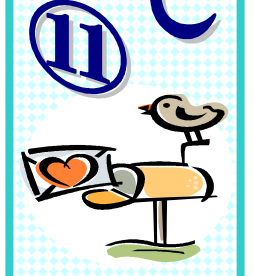
世帯人数の確認では、住民票の取得が有効と考えられますが、借家人等の了解が必要となります(委任状又は借家人等に取得してもらつ)が、個人情報であり「起業家なら提供する」と言われる借家人もいますので、起業家の方の協力が不可欠です。住民票を取得できたとしても調査対象地でない場合(例えば学生等)は、人数から控除する必要があります。調査対象地に住民登録がない場合は、世帯人数とするか慎重に判断する必要があります。借家人等が建物等所有者と関係が深く、賃貸借契約書等が無い場合、特に注意が必要となることがあります。親会社子会社の場合、家賃が異常に高い場合、家賃が異常に低い場合(例えば無償貸借、生活用の動産が極端に少ない場合(例えば布団のみ)、入居日が調査日と異常に近い場合などは、その理由の把握が必要と

現地の調査では1日2日しか調査対象者(借家人等)と接しない事も多く、賃貸借契約書等、住民票および聞き取りとの照合や確認は後日となる必要があります。長年、補償調査業務に携わつていますが、補償相手の正確な把握は最も基本的なこととす。今後とも正確な所有者等(借家人等)の確認および情報入手には最大限の配慮を尽くしてまいります。(R・K)

今回は、既存の建物図面を事前に提供して頂けたので、大いに助かりましたが、これで、天気は悪かつたら外部調査の作業効率も低下するため、現場調査の作業工程はかなり余裕を持っておかないと、調査を終えることができないのではないかと考えられます。また、作業員に万が一の事態が起きた場合の安全対策として2人一組で調査する体制を取つたため通常の調査員の倍の要員が必要となりました。



かみだし だより



防潮堤事業について

弊社では中央ブロック共同提案体の一員として東部地区、礪石松原地区、弊社単独で東前町、新浜町地区の漁港施設機能強化事業に関わっています。

この東前町、新浜町地区の南側の釜石湾では、弊社が行う事業とは別に岩手県が釜石漁港海岸事業として防潮堤整備を行っています。防潮堤整備工事は平成27年度から着工しており、全長1800mのうち、現在200mの区間の工事がおおむね完成しています。現地を視察しましたので、御紹介したいと思います。

防潮堤事業の概要としては全長1800m、高さは1.7m(1.7mは東京湾平均海面)のプレキャストタイプ構造。防潮堤の基礎部にはφ800の鋼管杭が2本並んでおり、長さは約35mあります。防潮堤の高さ1.7mは今回の東日本大震災の津波被害を受け、津波シミュレーションによって1.7m(百年に一度発生程度)を防ぐ高さに設定されています。それ以上の津波(千年に一度発生程度)については、越流するものの住宅地等は高台造成によって

大きな浸水をしないう高さ計画としています。現状の防潮堤高さは1.7m程度であり、新しい防潮堤は3mの高上げとなります。ちなみに道路の計画高さは1.7m程度であり、防潮堤との高低差はおおむね4mです。

この防潮堤工事は、平成27年度・平成29年度予定となっており、新浜町地区は平成27年度、魚河岸地区の一部は平成28年度、魚河岸地区の一部、東前町地区は平成29年度に施工予定です。

新浜町地区の道路はまだ施工中でしたので、現状の道路(1.7m)から防潮堤の高差は5m程度ありますが、全体が出来ているわけではないからかもしれません。それほど圧迫感はなく、また高いという感じは受けませんでした。しかしながら今までの防潮堤は道路から1m〜2m程度で、少し高いところに行けば釜石湾が見渡すことが出来ました。防潮堤が1.7mの高さになり高台に行かないと釜石湾を見渡すことは出来ないようになりそうです。今までの地区に住居や工場があった方々からすると当たり前に見えていた景色が



(Y・H)

CM業務に携わって

私は東北勤務となって3年目に突入しました。勤務している地域は転々と変わっています。

最初の勤務地は岩手県釜石市。平成26年4月から平成26年11月まで8ヶ月間勤務しました。業務内容は高上げ工事のために必要となる土地を買収する用地交渉と、所有者は亡くなっているが相続登記がされずに今日まで至っている所有者の権利調査追跡作業でした。震災から3年が経過していましたが、現地は津波で被災したままの建物が残っていました。

次の勤務地は宮城県内です。平成26年12月から平成27年3月までの4ヶ月間勤務しました。ここでは道路事業のCM業務(コンストラクションマネジメント)に携わりました。この業務は、事業管理と設計管理を行っていったところに、用地管理

も必要ということで参加しました。

すでに用地測量と建物調査が発注されていたので、委託業務の進捗状況及び問題点を聞き取り調査し、毎週行う定例会議で提案等を行いました。用地補償総合技術業務も発注され、こちらの進捗管理も始まり、用地交渉が本格化してきたところで年度末工期となりました。

次の勤務地は今も継続している福島県内で、平成27年6月から勤務したのもうすぐ1年になります。ここでは河川・海岸事業のCM業務に携わっています。この業務も設計管理と工事管理を行っていったところに、用地管理も必要ということで

韋駄天競争

今年の東北は暖冬だった影響で雪も少なく、暖かい日が続いたため、桜が一週間も早く咲きました。

さて、今回紹介させて頂く「韋駄天競争」とは平成23年の東日本大震災の教訓を継承し、津波発生時の速やかな避難行動を啓発する行事です。

平成26年から節分あたりで開催され、今年は2月7日に第3回が開催されました。

この「韋駄天競争」はテレビ、新聞等でよく取り上げられている兵庫県西宮市の西宮神社で行われる、福の神として新年色びすの参拝一番乗りを

「開門神事 福男選び」を参考にしたもので、現在では西宮神社から公認をいただいたそうです。

参加者がはめる黄色い手袋は「愛の福男手袋」と言い、「西宮から東北の被災地へメールを送る」という意味が込められています。かつて西宮も阪神大震災で大きな被害を受けました。復興した被災地から、復興する被災地へという復興支援の願いが込められた「西宮と東北をつなぐ絆のシンボル」となっています。

ちなみに手袋の色がなぜ黄色なのかというと、福男に贈呈される法被の色が黄色で「福男カラー」だからだそうです。



コースは津波が到達した街中をスタート地点として高台にある避難場所である日蓮宗仙寿院まで駆け上がります。高低差は約26m、距離は約286mです。まずは平坦な道のりですが、徐々に勾配がきつくなり心臓破りの坂と呼ばれる180度のカーブになります。私は今回2回目の参加となり無事に完了しましたが、初めて参加した時はあまりにも勾配がきついためゴール前で転倒しました。

弊社から3名が参加することにしました。私たちの役割は、すでにコンサルタントが発注されている委託業務の管理です。権利調査追跡業務、用地測量業務、物件調査、用地補償総合技術業務、事業認定申請図書作成業務及び収用裁決申請図書作成業務を約20の事業で発注しています。発注している業務が多くその業務管理だけでも非常に大変です。また、それに加えて事業がスムーズにいくための提案はもろろのこと「問題点の見える化」のための資料作成、事業説明会で使用する図面作成、土地売買契約書の作成等その他にも業務は多々あり、精一杯行っています。



すでに工事が発注されている事業やこれから工事が発注される事業も多々ありますので、事業課と用地課との情報を共有し、優先度が高い事業を見極めながら提案等をしていきたいと考えています。

震災から5年経過しており、事業進捗をあげるため、日々努力していきたいと思っています。

(T・K)



三陸地方には昔から言い伝えられている「津波でんでんこ」という言葉があり、でんでんこばらばらという意味だそうです。津波の際には親や兄弟にも構わずとにかく逃げろ。そうすることで一家庭を全滅を逃れることができるといいう意味合いをもっており、そうでもしないと逃げ切れないう、津波から避難することの難しさを示しています。

将来、東海地震・南海地震・南海地震で最大10m以上の津波が予測されています。皆さんが住んでいる住居及び職場は大丈夫ですか？津波ハザードマップもしくは避難場所の確認、津波に対して心構えをしておくべきだと思います。

逃げるという(福)がある生き延びることができるといいう意識を持つことも重要です。

(M・K)

今までは当社が培ってきた技術をいかんなく発揮し、復旧の一翼を担えればと考えています。皆様のお役に立てるように日々、努力しております。よろしくお祈りします。

(M・U)

後編 集記

4月に発生した「平成28年 熊本地震」の余震がまだ続いています。震災被害に遭われた皆様にご覧いただきありがとうございます。被災地の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

地震から1ヶ月程が過ぎ、復旧作業は始まったばかりですが、まだまだインフラの復旧がままならない状態で初夏に近づいてまいりました。気温の上昇とともに現地では水不足による食中毒や避難所におけるエコノミクスを患う症候群など、ニュースを通じて様々な厳しい状況が耳に飛び込んでいます。当社の社員にも震源地に実家のある者がいたこともあり、復旧支援の機運が高まっています。